



*Le Conseil Syndical*  
conseil-syndical@mazeleyre.fr

# Rapport d'activité

## du Conseil Syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale  
du 15 décembre 2016*

En cette fin d'année 2016 et à l'occasion de l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical vous présente son onzième rapport annuel d'activité. Il a pour but de faire un tour d'horizon des événements et dossiers de l'exercice passé (juillet 2015 / juin 2016) dans notre copropriété et d'aborder les perspectives futures. En tant que président du Conseil Syndical, j'en assume la rédaction et son contenu (aidé en cela par Mme LADAME).

### **Bilan du Conseil Syndical**

Le mode de fonctionnement est resté globalement identique à celui des années précédentes, avec une réunion mensuelle (généralement en début de mois) faisant l'objet d'un compte-rendu diffusé (tableaux d'affichage dans les halls et site web <http://mazeleyre.fr>).

A ces réunions plénières s'ajoutent la réunion de préparation à l'assemblée générale tenue en présence du syndic et des points mensuels avec le syndic (Mme GENSAC) pour le suivi régulier travaux et dossiers en cours. Quelques réunions sont parfois tenues avec nos fournisseurs (GESTEN/SFFE pour la chaufferie, SCHINDLER pour les ascenseurs, TECHEM FARNIER pour les compteurs d'eau, AVH pour la pompe de relevage, ATPE pour les portes de parking...) selon les besoins ou pour le contrôle des comptes.

Deux commissions spécifiques ont également œuvré pour établir et suivre les dossiers de préparation du ravalement, de réalisation de l'audit énergétique ainsi que du renouvellement du contrat de chauffage, ces dossiers nécessitant de très nombreuses réunions tout au long de l'année.

Notre gardien M. GASPAR, aidé par Mme LADAME, réalise des comptes rendus hebdomadaires recensant les divers événements marquants, les travaux en cours, les devis, etc... Ces comptes rendus ont été diffusés aux membres du Conseil Syndical et au Syndic. M.GASPAR diffuse également à l'intention de tous les résidents (par SMS et/ou liste de messagerie) quelques informations en cas d'événements marquants.

L'exercice écoulé a aussi été marqué par le départ de deux conseillers syndicaux (Mmes STEIN et BARDOU) en raison de la vente de leur appartement. Il est impératif bien entendu de pourvoir à leur remplacement, mais aussi de renouveler et d'amener un souffle nouveau. Tous les ans, nous faisons appel aux bonnes volontés pour permettre ainsi de remplacer les élus qui ne se représentent pas. Le Conseil Syndical doit être composé d'au moins 6 membres (nombre minimum spécifié par notre règlement de copropriété). Ce nombre minimum comporte des risques, car le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué s'il perd plus du quart de ses membres (vente, démission, décès...) et une Assemblée Générale devrait être convoquée. Dans la pratique, l'objectif a toujours été de tendre vers 9 membres titulaires (en théorie un par bâtiment) et quelques membres suppléants, mais nous manquons régulièrement de postulants.

Il est essentiel aussi de rappeler que les membres du Conseil Syndical sont tous des bénévoles qui consacrent le temps qu'ils peuvent à cette activité, parfois très prenante. Ils sont vos représentants et nous demandons à tous d'être indulgents, de les aider dans leur travail et de leur faciliter la tâche.

### **Le Syndic Oralía Morel / Nexity**

Si notre gestionnaire (Mme GENSAC) et son assistante (Mme OVIEVE) nous ont suivis tout au long de l'année, nous avons cependant enregistré durant l'été 2016 le départ de notre contact technique (M. BROSSARD) présent depuis 2008, ainsi que des changements de comptables. Sur l'année écoulée, les relations avec le syndic ont été satisfaisantes avec une amélioration du suivi et du traitement des dossiers (travaux, litiges, etc...) et une réactivité plus grande, notamment sur les réponses aux courriers des copropriétaires et aux demandes du conseil syndical.

Cependant, l'évènement le plus marquant a été la décision du cabinet ORALIA MOREL de ne pas demander sa reconduction lors de la prochaine assemblée générale de décembre, mais de proposer la candidature de l'agence NEXITY du Chesnay. Cette décision prise au niveau du groupe (ORALIA MOREL fait partie du groupe NEXITY) nous a été annoncée début septembre. Les raisons avancées sont liées au départ de M. BROSSARD qui assurait une grande partie du suivi des copropriétés de l'ouest parisien. Il ne sera pas remplacé, et la décision a été prise de privilégier la proximité (ORALIA MOREL est situé dans le 9<sup>ème</sup>) en réorganisant les portefeuilles des agences. Nous ne sommes pas isolés dans ce cas, puisque la totalité des copropriétés de l'ouest parisien gérées par ORALIA MOREL sont également concernées.

Mme LEREDDE, directrice de l'agence NEXITY du Chesnay nous a présenté son agence et sa structure et s'est engagée à prendre connaissance dès l'automne des principaux dossiers de la copropriété, ceci afin de pouvoir prendre en charge plus efficacement la gestion dès le lendemain de l'Assemblée Générale. Mme LEREDDE et Mme PRODHOMME (la gestionnaire prévue) ont dès lors participé à un certain nombre de réunions de travail (point sur les travaux, préparation du ravalement, etc...).

Cette annonce avec un timing particulier, c'est-à-dire relativement proche de notre Assemblée Générale, nous a un peu perturbés, avec le sentiment d'avoir la main forcée, le temps étant très court pour le choix éclairé d'un nouveau syndic. En ce qui concerne la désignation du syndic pour l'exercice prochain, le Conseil Syndical procèdera comme chaque année lors de sa réunion de début décembre, à un tour de table afin que chacun puisse exprimer son avis, la synthèse étant communiquée en séance lors de l'Assemblée Générale.

## Quelques dossiers traités cette année

### ➔ **Chauffage**

Les consommations et les coûts du gaz (qui représentent une part importante de notre budget) ont fait l'objet d'un suivi mensuel présenté au Conseil Syndical. La consommation pour l'exercice 2015/2016 s'établit à 2 293 MWh, en baisse de 3 % par rapport à l'année dernière, en baisse de 10 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années et très proche de notre record historique de l'exercice 2013/2014 (2 280 MWh). De son côté, le coût du MWh de gaz, malgré l'impact de la TICGN qui continue d'augmenter, a baissé de 10,55 %. Notre facture annuelle est donc la plus faible des dix dernières années (97 915,52€).

Pour l'exercice en cours, les perspectives sont toujours fluctuantes en fonction de la météo et des variations du coût global du MWh. Les évolutions du coût primaire du gaz restent incertaines (il a augmenté ces derniers mois) et les coûts annexes continuent d'augmenter, notamment la TICGN qui passera à 5.88€/MWh en avril 2017 (contre 4.81€ en 2016, 3.17€ en 2015 et 1.52€ en 2014). Nous devons donc continuer nos efforts sur la consommation afin de maîtriser ce qui reste encore très largement notre premier poste de dépenses ( 25,4 %). Il est important de rappeler l'amélioration immédiate pouvant être apportée par un remplacement des convecteurs initiaux (379 des 694 corps de chauffe sont encore d'origine, soit 55 %) et surtout un changement des fenêtres (double ou triple vitrage), celles d'origine étant extrêmement peu isolées.

La grille de répartition des charges de chauffage "habitation" issue du recensement des corps de chauffe est utilisée pour la répartition des charges de chauffage. Les mises à jour sont faites en début d'année en fonction des modifications de radiateurs, la prochaine mise à jour est prévue pour fin janvier 2017

L'année a surtout été marquée par l'échéance de notre contrat de conduite et d'entretien de chaufferie (contrat de 8 ans datant de 2008). Une commission "chauffage" constituée de MM. DUVIVIER, GRELLEY et LEROOY, avec l'aide de M. GASPARD, a travaillé depuis le printemps pour établir nos priorités et nos souhaits, principalement améliorer la condensation (c'est le principe permettant d'utiliser la chaleur latente des fumées pour réduire notre consommation d'énergie) ainsi que la production d'ECS (modération des coûts, équilibrage en faveur des bâtiments les plus éloignés). Cela s'est traduit par un appel à propositions dont les réponses ont été reçues le 20 mai. Nous avons rencontré à plusieurs reprises les sept entreprises sollicitées puis effectué un premier choix en ne conservant que trois entreprises.

Au final, deux d'entre elles se sont détachées avec chacune leurs avantages respectifs. La SEC nous proposait des travaux très importants dès le début de la période, les économies espérées sur le P1 (fourniture de gaz) devant progressivement permettre de les amortir sur les 8 ans de contrat. La SFFE envisageait des travaux beaucoup plus légers au démarrage du contrat, avec des adaptations et des améliorations espérées tout au long du contrat. Elle nous permet également de conserver la maîtrise de notre approvisionnement de gaz. Ces deux propositions ont été jugées tout à fait pertinentes et intéressantes pour la copropriété.

Le choix final s'est porté d'une très courte majorité sur la proposition de la SFFE qui assure donc l'exploitation de la chaufferie (P2/P3 et travaux préliminaires) depuis le 1<sup>er</sup> août et pour une période de 8 ans. Le contrat est prévu pour se terminer le 30 juin 2024 (alignement avec notre exercice comptable).

Dans le même temps, nous avons décidé de remettre en concurrence le contrat annuel de fourniture de gaz, dans le but principal de profiter des possibilités de négociations tarifaires, mais avec également la possibilité d'opter pour un tarif fixe. Le contrat avec Gaz Européen arrivant à échéance le 10 décembre, il a été dénoncé et le choix d'un fournisseur sera effectué courant novembre.

Enfin, l'installation progressive de vannes de réglages TA sur les retours ECS durant l'été et l'automne, devrait nous permettre un équilibrage plus adapté sur l'eau chaude.

### ➔ **Etude pour le ravalement**

A la suite du vote lors de l'Assemblée Générale de l'année dernière, le cabinet CHB Architecte choisi a effectué au printemps un relevé complet des ouvrages permettant de remettre à jour le plan de la résidence. Les désordres, fissures, rives de balcon, éclats localisés, fantômes de parpaings, etc... ont été localisés et un dossier photo constitué.

En collaboration avec la commission "ravalement" (Mme BREUVART, MM. BARBE et DUVIVIER), trois options ont été définies concernant l'isolation. Outre le ravalement proprement dit, l'option A ne prévoit une isolation que pour les parois très fines sous les fenêtres des cuisines. L'option B, en raison de la particularité des balcons sortants, ne propose une isolation que pour les façades sans balcons. La dernière option C concerne la totalité des parois.

Le dossier technique, comprenant un plan de masse, l'état de l'existant (façades), le descriptif des travaux, le plan de localisation des ouvrages et un bordereau de prix à compléter, a été finalisé en mai pour être transmis à cinq entreprises dont l'expérience et l'expertise est reconnue. Les réponses, demandées pour le 17 juin sous pli cacheté, ont été ouvertes en présence des membres de la commission le 23 juin.

Lors du dépouillement des offres, une entreprise a été écartée car ses coûts pour les trois solutions étaient entre 30 à 40 % plus élevés que la moyenne des autres sociétés. Les offres des quatre autres sociétés (avec des coûts variant de -14% à +10% par rapport à la moyenne quelle que soit la solution) ont été examinées avec soin sur le plan technique ainsi que sur leur cohérence. Des précisions et des corrections dans les calculs ont été demandées afin de valider l'ensemble des réponses et produire une première synthèse.

Trois sociétés ont été sélectionnées (MARTEAU, COULON et SOCATEB) afin de continuer à affiner leurs propositions et la commission a rencontré ces trois entreprises courant octobre. Les derniers ajustements sont prévus jusqu'à la mi-novembre avant l'établissement des convocations.

En raison de l'importance du dossier, tant technique que financier, le choix a été fait de prévoir en janvier 2017 une Assemblée Générale Extraordinaire séparée de l'Assemblée Générale Ordinaire de décembre 2016. L'ordre du jour sera exclusivement consacré au ravalement, ainsi qu'à l'exposé du rapport sur l'audit énergétique, les deux sujets étant imbriqués.

### ➔ **Audit énergétique**

La loi ayant rendu obligatoire un audit énergétique avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'Assemblée Générale de l'année dernière a confié cette tâche à la société ENERGIE et SERVICES. Les travaux de collecte des informations se sont déroulés au mois de février, avec la visite de 16 appartements choisis dans les divers bâtiments selon les critères d'étage et d'orientation, puis l'examen des parties communes, de la chaufferie et du supermarché. Une mesure des déperditions énergétiques par caméra thermique a également été réalisée. Un questionnaire a été distribué dans les boîtes à lettres de tous les résidents pour répondre aux questions de cet audit.

Les mois suivants ont permis de réaliser une modélisation thermique du bâtiment à partir des plans de l'enveloppe, des caractéristiques thermiques des murs, fenêtres, portes et du système de production d'énergie afin de calculer la consommation pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Cette modélisation permet de proposer par calcul des évolutions (travaux d'isolation, changement de fenêtres, modifications du système de chauffage...) afin de réaliser des gains énergétiques et financiers.

Le suivi tout au long de l'année a été assuré par la commission "ravalement" composée de Mme BREUVART, MM. BARBE et DUVIVIER. Un projet de rapport a été présenté au conseil syndical courant octobre, le rapport définitif sera présenté à l'Assemblée Générale Extraordinaire de janvier 2017.

### ➔ **PLU (Plan Local d'Urbanisme)**

La révision du PLU par la ville de Vaucresson (rattachée à la zone Paris Ouest La Défense regroupant 11 villes et environ 500 000 habitants) modifie les règles futures d'urbanisation, notamment pour la zone UAa dans laquelle est située la copropriété. Les évolutions des limites de hauteur, d'emprise au sol et de possibilité de construction sur les limites séparatives nous sont apparues comme négatives pour la qualité de vie et l'environnement des copropriétaires et résidents. En tant que président du Conseil syndical, j'ai exprimé mes réserves auprès de la mairie et lors de l'enquête publique fin mai. L'association Amaze et d'autres copropriétaires à titre individuel l'ont également fait. Cependant, dans son rapport final, le commissaire enquêteur n'a pas clairement demandé de modification sur notre zone. Le PLU est donc en phase finale et devrait être voté prochainement par le conseil municipal.

### ➔ **Aménagements des terrains du voisinage**

Au printemps, M. SAGEAU, propriétaire du magasin Super U, a présenté au conseil syndical ses réflexions sur l'aménagement du terrain qui lui appartient en propre et de celui inclus dans la copropriété (parking extérieur). Les évolutions du PLU permettent d'envisager diverses possibilités. A titre d'exemple, un projet de construction d'un hôtel a été présenté. Bien entendu, lorsque les terrains inclus dans la copropriété (définis dans le règlement de copropriété avec une limitation d'usage en parking) sont concernés, cela nécessitera une approbation en Assemblée Générale et éventuellement une scission (modification du périmètre de la copropriété). Ces aménagements possibles restent pour l'instant à l'état d'étude, mais c'est un dossier qui pourrait prendre forme dans les prochaines années.

### ➔ **Magasin U**

L'année a encore été marquée par diverses fuites et soucis de canalisation. Si les percements des arrivées d'eau peuvent être progressivement traités par un changement rapide des canalisations (éventuellement préventif), les débordements des eaux usées à la suite de bouchons (principalement causés par l'utilisation inappropriée des évacuations) sont plus imprévisibles. Par exemple, la canalisation passant dans la salle du Conseil Syndical s'est bouchée deux fois cette année et a provoqué une inondation dans les sous-sols des bâtiments G/H et des fuites en magasin. Sur ce dernier point, il a été demandé à la société EAV qui est intervenue de procéder dorénavant à des curages préventifs trimestriels.

Les infiltrations au travers de la dalle sont en diminution. Mais nous avons eu deux fuites consécutives à un problème d'étanchéité de la rampe du bâtiment F (travaux effectués) et à un problème du caniveau du bâtiment H (en cours).

Le point positif reste l'absence d'inondation dans le parking en cas de fortes pluies. Les travaux effectués en collaboration avec M. GASPARD sur la pompe de relevage (échange complet) et son évacuation (modification des diamètres des canalisations et de leurs branchements) ont été bénéfiques.

M. GINER, directeur du magasin et représentant la société SAGEAU HOLDING, a participé à certaines réunions du conseil syndical. Les rapports restent cordiaux et constructifs afin de régler au mieux les problèmes qui se posent entre le magasin et le reste de la copropriété.

### ➔ **Dossiers divers**

En raison d'une panne du **compteur d'eau général** (remplacé depuis), nous ne connaissons pas exactement la consommation de l'exercice passé et ce qui risque de nous être facturé. Afin d'éviter les mauvaises surprises, une provision a été passée sur la base de notre consommation moyenne des deux dernières années.

Des **compteurs d'eau** ont été posés dans quelques grands appartements sur la troisième colonne qui en était dépourvue. Les clapets anti-retour sur les compteurs individuels sont posés au fur et à mesure par M. GASPARD. Et par ailleurs, les relevés restent toujours incomplets et difficiles, avec parfois des litiges.

La réfection progressive des **balcons** a été poursuivie, mais dans l'attente d'un ravalement prochain (qui inclurait l'étanchéité des balcons), un seul a été refait. La remise à niveau des **terrasses** du 3<sup>ème</sup> étage, suite à la décision de l'Assemblée Générale de 2015, n'a pas encore été effectuée. De même, les problèmes d'**étanchéité** de la terrasse du bâtiment A n'ont toujours pas été résolus par la société ITEC. Ce sera un dossier à prendre en compte avant le ravalement.

Les travaux de remplacement des **fontes** d'évacuation se font au fur à mesure de leur détérioration. Cette année, le remplacement d'une grande longueur des fontes dans les parkings a été effectué. Un contrôle régulier est effectué et tous les raccords fuyards sont remplacés.

Le **pin** devant le bâtiment A est incliné vers les bâtiments et certaines branches arrivent à proximité des balcons. Les avis sont partagés quant à la nécessité de l'abattre ou de l'élaguer.

Divers **travaux** ont également été menés cette année, comme l'élagage des peupliers de l'ensemble de la Résidence, la pose des poubelles extérieures, la pose de disjoncteurs dans les caves et parkings suite à une utilisation non-conforme de l'installation par certains copropriétaires ou locataires, la réfection de la loge et l'achat de mobilier..

Certains dossiers de travaux anciens restent encore en suspens. La rampe de parking étant détériorée (infiltrations), le Syndic a activé la garantie décennale. L'assurance de l'entreprise (BARROSO) a rejeté notre demande, considérant qu'il s'agit d'une usure normale qui ne met pas en péril la structure des bâtiments. Il sera peut-être nécessaire à terme d'effectuer des travaux de pose d'un revêtement dédié aux rampes de parking, mais le coût reste dissuasif.

Dans le cas des travaux de la rue de Cazes, (étanchéité suite à une fuite dans les parkings du magasin), la société ITEC mandatée ayant repoussé la remise en état, la société MRTP a finalement été mandatée pour effectuer le travail. Mais nous avons des doutes sur la qualité des travaux effectués.

La réfection de la terrasse de M.GAUTIER (Bâtiment A) par la société RIBEIRO n'a pas donné satisfaction. Les diverses négociations en cours n'ont pas abouti malgré l'intervention d'un expert.

L'organisation actuelle pour le ménage régulier dans les bâtiments par Mme GASPAR donne satisfaction. Les périodes de congés restent cependant plus sensibles en raison des difficultés de sélection de sociétés motivées et compétentes. Par contre, le remplacement des gardiens par M. Julien GRELLEY nous permet d'avoir un interlocuteur connaissant bien la copropriété et nous offre une souplesse appréciable.

Le **site internet** de la résidence (<http://mazeleyre.fr>) accueille les documents destinés à être distribués aux copropriétaires et résidents (compte-rendu de conseil syndical, convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales, documents à l'affichage dans les halls....). Pensez à le consulter régulièrement !

#### ➔ **Dossiers particuliers présentés à l'AG**

Les devis de pose de répartiteurs et d'individualisation des frais de chauffage qui vous sont proposés à la demande de certains copropriétaires, ont pour but de satisfaire aux obligations légales. En effet, de par sa configuration, notre réseau de chauffage ne semble pas adapté (distribution en série, colonnes montantes, absence de robinets thermostatiques, convecteurs...) et à l'instar de la totalité des associations de copropriétaires (dont l'ARC à laquelle nous adhérons), nous sommes sceptiques sur les réels gains réalisables en contrepartie d'inconvénients majeurs. Vous trouverez quelques éléments de réflexions sur ce sujet sur notre site internet.

Des travaux de pose d'une barrière "anti-bambous" vous sont également proposés. Ils ont pour origine la mise en demeure par la mairie de réaliser des travaux afin d'éviter la dégradation des trottoirs publics par les rejets des plantations de la copropriété (essentiellement les peupliers dans notre cas). Cette barrière, posée dans une tranchée, permet d'éviter pour quelques années le passage des racines.

#### ➔ **Dépenses**

Les comptes de l'exercice 2015/2016 vous sont présentés lors de cette Assemblée Générale. Le montant global s'établit à 483 114,67 euros. Il est largement inférieur au budget prévisionnel (-9% sur les 530 k€ budgétisés), principalement en raison de la modération des coûts du chauffage. Le budget prévisionnel qui vous est proposé tient compte de cette modération, mais doit cependant nous laisser des marges de manœuvre en fonction des aléas et des travaux à prévoir.

## **Perspectives**

L'exercice précédent a été très satisfaisant sur l'aspect financier. Nous continuerons bien entendu toutes nos actions pour la maîtrise des coûts, notamment du chauffage qui reste le premier poste de dépenses. L'état du réseau des canalisations (avec parfois des remplacements préventifs) et les réparations en cas de fuite constitue également une priorité.

Pour l'exercice prochain, le principal dossier et le plus important concerne bien entendu le ravalement (en cas de vote par l'AGE) avec pour objectif de réaliser des travaux dans les règles de l'art, dans les délais prévus et avec un résultat durable, ainsi que la volonté de réduire au maximum les perturbations sur le quotidien de chacun.

## Conclusions

Comme chaque année, ce rapport ne présente qu'un panorama très rapide des dossiers en cours, traités ou à traiter au sein de la copropriété. Nous vous invitons à en discuter le cas échéant avec les conseillers syndicaux, ou à nous faire parvenir vos réactions ([conseil-syndical@mazeleyre.fr](mailto:conseil-syndical@mazeleyre.fr)). Nous sommes à l'écoute de toutes vos propositions d'amélioration et nous apprécierons de pouvoir compter sur vos compétences et votre bonne volonté.

Au risque de me répéter, je tiens à remercier tous les membres du Conseil Syndical pour leur action et le temps consacré bénévolement durant cette année au suivi et à la gestion de la copropriété.

En particulier Mme LADAME dans le cadre du suivi des dossiers et travaux, ainsi que les membres des commissions "chauffage" et "ravalement" qui ont été particulièrement sollicités.

Mes remerciements vont également à M. et Mme GASPARD dont l'état d'esprit et les compétences restent un des meilleurs atouts pour notre copropriété.

Document établi le 03/11/2016

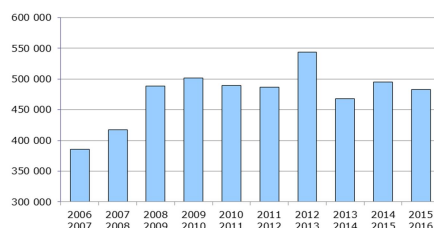
Jean-François Duvivier (G), président du Conseil Syndical de la résidence Mazeleyre



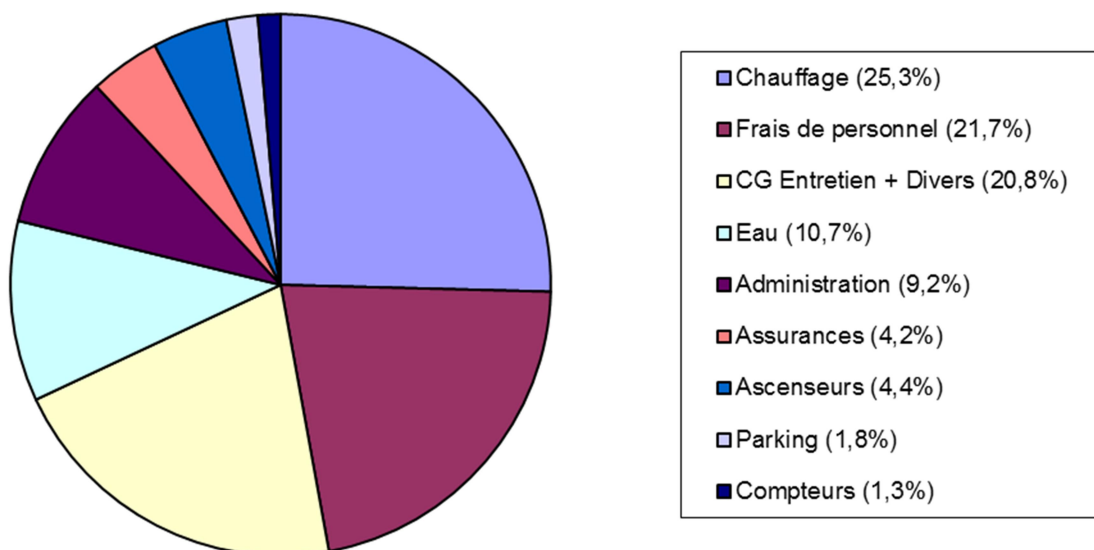
## Chiffres clés de l'exercice 2015/2016

---

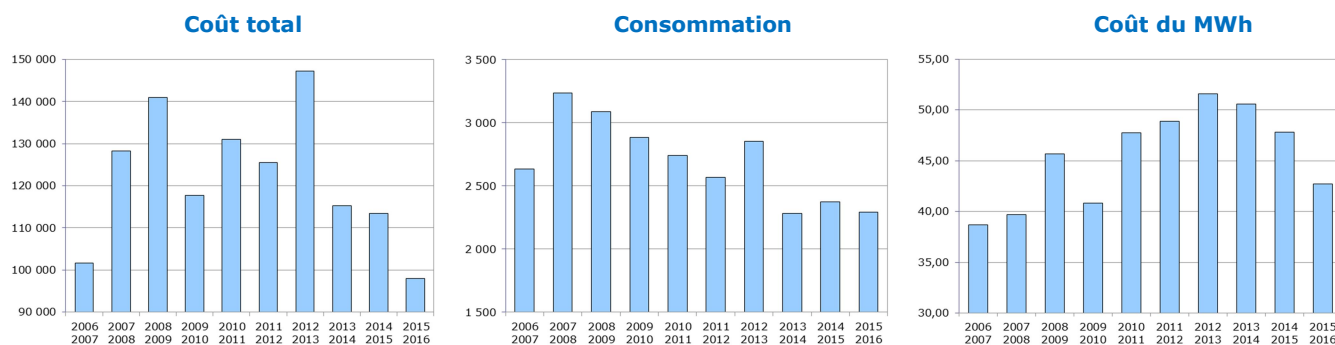
### Montant des dépenses de l'exercice en euros (sur dix ans)



### Répartition des dépenses par grands postes



## GAZ : Evolution sur dix ans

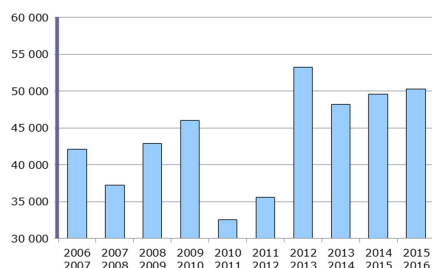


Historique des consommations et coût du gaz						
Exercice	Consommation (kWh)		Montant (euros)		Prix moyen du kWh	
2004/2005	3 555 201 kWh		94 948,77 €		0,02671 € / kWh	
2005/2006	3 566 159 kWh	+ 0,31%	125 988,55 €	+ 32,69%	0,03533 € / kWh	+ 32,28%
2006/2007	2 630 702 kWh	-26,23%	101 713,13 €	-19,27%	0,03866 € / kWh	+ 9,44%
2007/2008	3 232 754 kWh	+ 22,89%	128 245,19 €	+ 26,09%	0,03967 € / kWh	+ 2,60%
2008/2009	3 088 431 kWh	-4,46%	141 048,36 €	+ 9,98%	0,04567 € / kWh	+ 15,12%
2009/2010	2 882 870 kWh	-6,66%	117 759,61 €	-16,51%	0,04085 € / kWh	-10,56%
2010/2011	2 741 718 kWh	-4,90%	131 015,83 €	11,26%	0,04779 € / kWh	+ 16,98%
2011/2012	2 566 755 kWh	-6,38%	125 457,61 €	-4,24%	0,04888 € / kWh	+ 2,28%
2012/2013	2 853 979 kWh	11,19%	147 256,19 €	17,38%	0,05160 € / kWh	+ 5,56%
2013/2014	2 279 655 kWh	-20,12%	115 272,63 €	-21,72%	0,05057 € / kWh	-2,00%
2014/2015	2 370 626 kWh	3,99%	113 418,66 €	-1,61%	0,04784 € / kWh	-5,38%
2015/2016	2 293 205 kWh	-3,27%	97 915,52 €	-13,67%	0,04270 € / kWh	-10,75%

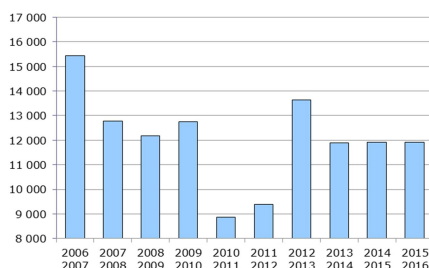
**Note :** La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (mi-2006 à mi-2016) indique une valeur annuelle d'environ 2 693 MWh. Cette valeur est en baisse sur les cinq dernières années (moyenne à 2 470 MWh).

## EAU : Evolution sur dix ans

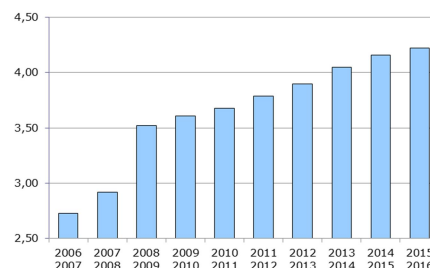
### Coût total



### Consommation



### Coût du m3



### Historique des consommations et coûts de l'eau de la Résidence Mazeleyre

Date	Type	Volume (m³)	Volume (m³)	Montant (euros)	Prix moyen du m³	Coût moyen sur l'exercice	
30/06/2016	Provision		8800 m³	37 136,00 €	4,22 € / m³		
24/03/2016	Relevé		857 m³	3 791,64 €	4,42 € / m³		
28/09/2015	Relevé	11916 m³	3806 m³	15 878,08 €	4,17 € / m³	4,22 € / m³	+ 1,37%
03/06/2015	Delta Relevé		2733 m³	11 292,83 €	4,13 € / m³		
30/06/2015	Reprise provision		-4280 m³	-17 852,79 €	4,17 € / m³		
30/06/2015	Provision		4280 m³	17 852,79 €	4,17 € / m³		
03/06/2015	Estimation	11 915 m³	5075 m³	21 168,91 €	4,17 € / m³	4,16 € / m³	+ 2,72%
29/09/2014	Télé-relevé		2560 m³	10 542,28 €	4,12 € / m³		
13/06/2014	Télé-relevé	11 904 m³	7590 m³	31 108,99 €	4,10 € / m³	4,05 € / m³	+ 3,74%
27/09/2013	Télé-relevé		4314 m³	17 096,93 €	3,96 € / m³		
24/04/2013	Télé-relevé	13 643 m³	6384 m³	25 140,21 €	3,94 € / m³	3,90 € / m³	+ 3,01%
01/10/2012	Estimation		7259 m³	28 117,55 €	3,87 € / m³		
24/04/2012	Estimation	9 395 m³	4966 m³	19 065,45 €	3,84 € / m³	3,79 € / m³	+ 3,11%
23/09/2011	Estimation		4429 m³	16 538,54 €	3,73 € / m³		
13/06/2011	Estimation	8 859 m³	5503 m³	20 454,00 €	3,72 € / m³	3,68 € / m³	+ 1,78%
07/12/2010	Relevé *		3356 m³	12 107,62 €	3,61 € / m³		
02/03/2010	Estimation	12 753 m³	7651 m³	27 698,84 €	3,62 € / m³	3,61 € / m³	+ 2,67%
02/11/2009	Relevé		5102 m³	18 357,35 €	3,60 € / m³		
02/03/2009	Estimation	12 187 m³	7651 m³	27 490,57 €	3,59 € / m³	3,52 € / m³	+ 20,55%
30/10/2008	Relevé		4536 m³	15 376,34 €	3,39 € / m³		
11/04/2008	Estimation	12 776 m³	8217 m³	24 608,70 €	2,99 € / m³	2,92 € / m³	+ 6,89%
12/11/2007	Relevé		4559 m³	12 670,08 €	2,78 € / m³		
01/03/2007	Estimation	15 437 m³	9137 m³	25 499,47 €	2,79 € / m³	2,73 € / m³	+ 5,20%
20/10/2006	Relevé		6300 m³	16 640,54 €	2,64 € / m³		
01/03/2006	Estimation	14 893 m³	8929 m³	23 688,94 €	2,65 € / m³	2,59 € / m³	+ 4,14%
06/10/2005	Relevé		5964 m³	14 957,10 €	2,51 € / m³		
01/03/2005	Estimation	14 419 m³	8918 m³	22 467,40 €	2,52 € / m³	2,49 € / m³	+ 2,67%
05/10/2004	Relevé		5501 m³	13 461,65 €	2,45 € / m³		
02/03/2004	Estimation	16 325 m³	9363 m³	23 012,52 €	2,46 € / m³	2,43 € / m³	+ 0,01%
07/10/2003	Relevé		6962 m³	16 608,70 €	2,39 € / m³		
03/03/2003	Estimation	13 827 m³	8643 m³	20 723,86 €	2,40 € / m³	2,43 € / m³	+ 0,50%
07/10/2002	Relevé		5184 m³	12 830,87 €	2,48 € / m³		
01/03/2002	Estimation	15 370 m³	8859 m³	21 956,07 €	2,48 € / m³	2,41 € / m³	
16/10/2001	Relevé		6511 m³	15 158,63 €	2,33 € / m³		
18/10/2000	Relevé	14 766 m³					
21/10/1999	Relevé	15 638 m³					
20/10/1998	Relevé	16 856 m³					
24/10/1997	Relevé	14 993 m³					
22/11/1996	Relevé	18 417 m³					

**Note sur la consommation :** La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (2006 à juin 2016) indique une valeur annuelle de 12 000 m³ soit environ 33 m³ par jour.

**Note sur le coût :** L'eau coûte aujourd'hui 62% de plus qu'il y a 10 ans.



Résidence Mazeleyre  
Calculs explicatifs pour la répartition des charges  
de l'exercice 2015/2016

**Calcul du prix du m3 d'eau froide : 4,220 €/m3**

Reprise de provision du 30/06/2015 = -4280 m3 pour -17852,79 €  
Delta relevé réel du 03/06/2015 = 2733 m3 pour 11292,83 €  
Relevé du 28/09/2015 = 3806 m3 pour 15878,08 €  
Relevé du 24/03/2016 = 857 m3 pour 3791,64 €  
Provision au 30/06/2016 = 8800 m3 pour 37136 €  
Consommation totale sur l'exercice = 11916 m3 pour 50245,76 € TTC  
Coût moyen sur l'exercice = 4,2167 arrondi à 4,220 €/m3

**Calcul du coût combustible du MWh : 42,7 €/MWh**

Total des factures Gaz = 97915,52 € pour 2293,205 MWh  
Coût moyen sur l'exercice = 97915,52 / 2293,205 = 42,6981 €/MWh

**Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 11,87 €/m3**

Coût brut de l'eau froide = 4,2167 €/m3  
Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 42,6981 = 6,8317 €/m3  
Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs) = 3570 m3  
Consommation ECS pour le lot Sageau Holding = 0 m3  
Le réchauffage ECS représente (3570 + 0) x 0,16 = 571,2 MWh  
Soit 571,2 / 2293,205 = 24,91 % de la production de la chaufferie  
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 11782,2 €  
Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 11782,2 x 24,91 % = 2934,75 €  
Soit un coût hors combustible = 2934,75 / (3570 + 0) = 0,8221 €/m3  
Coût total du m3 d'eau chaude = 4,2167 + 6,8317 + 0,8221 = 11,8704 arrondi à 11,87 €/m3

**Imputation ECS pour Sageau Holding (0 €)**

Consommation sur l'exercice = 8968 - 8968 = 0 m3  
Imputation Sageau Holding pour l'ECS = 0 x 11,8704 = 0 €

**Imputation chauffage combustible pour Sageau Holding (16566,87 €)**

Consommation sur l'exercice = 14809 - 14421 = 388 MWh  
Coût du combustible = 388 x 42,6981 = 16566,87 €

**Imputation chauffage hors combustible pour Sageau Holding (1993,5 €)**

Part du chauffage Sageau Holding = 388 / 2293,205 = 16,92 %  
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 11782,2 €  
Coût hors combustibles imputables au chauffage Sageau Holding = 11782,2 x 16,92 % = 1993,5 €

**Imputation chauffage habitations (63813,44 €)**

Coût combustible de l'ECS = 571,2 MWh x 42,6981 €/MWh = 24389,16 €  
Coût combustible restant hors Sageau Holding et ECS = 97915,52 - 16566,87 - 24389,16 = 56959,49 €  
Coût hors combustible restant hors Sageau Holding et ECS = 11782,2 - 1993,5 - 2934,75 = 6853,95 €  
Imputation chauffage habitation = 56959,49 + 6853,95 = 63813,44 €

**Répartition des MWh de la chaufferie**

MWh combustible	2 293		} 24,91%
MWh ECS Sageau Holding (0 m3)	0	0,00%	
MWh ECS habitations (3570 m3)	571	24,91%	} 75,09%
MWh chauffage Sageau Holding	388	16,92%	
MWh chauffage habitations	1 334	58,17%	

**Répartition des coûts de chauffage**

Coût total chauffage	109 697,72		} 24,90%
Coût réchauffage ECS Sageau Holding	0,00	0,00%	
Coût réchauffage ECS habitations	27 310,50	24,90%	} 75,10%
Coût chauffage Sageau Holding	18 560,37	16,92%	
Coût chauffage habitations	63 826,85	58,18%	